

Abril 2024

MEMORIA DE CALIDADES

Urbanización Porta D'Irta

Alcossebre - Castellón





RESIDENCIAL
MARIADIRTA



MEMORIA DE CALIDADES

URNANIZACIÓN PORTA D'IRTA

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

El sistema de **cimentación** se planteará cuando se obtengan los resultados de los ensayos geotécnicos y la profundidad del nivel freático. Normalmente, según nuestra experiencia por edificaciones similares en la zona, podemos prever que éste se encontrará entre la cota -2m y -1m bajo la rasante de nuestra parcela por lo que seguramente la cimentación se resuelva mediante **un sistema de zapatas arriostradas de hormigón armado** empotradas en sustrato recomendado por el Estudio Geotécnico. La **estructura** se resolverá mediante **forjado reticular de hormigón armado** que absorberá luces que oscilan entre los 5,50m y los 6,00m en las dos direcciones y **pilares de hormigón armado**.

FACHADAS

Las **fachadas** se han diseñado basándose en una **construcción BIOCLIMÁTICA**, con un bajo impacto medioambiental necesario para reducir el consumo de energía y en defensa del medio ambiente. A su vez se ha pensado en materiales naturales que nos ofrezcan mayor calidad en el aire de los espacios que habitamos. Por ello, las fachadas se ejecutarán con **revestimientos exteriores de mortero de CAL HIDRAULICA** que tiene como ventajas medioambientales el de tener una larga vida útil. Es un material que evita la proliferación de moho ya que es permeable al vapor de agua, dejando respirar la pared y evitando así las condensaciones interiores. También es un material con un mayor grado de flexibilidad por lo que sufre pocas fisuraciones por retracción hidráulica. Con esta solución de acabado exterior de las fachadas, a su vez, conseguimos unos paramentos más limpios, con ausencia de humedades dando un aspecto de mayor luminosidad. **En general, los cerramientos, cumplirán las normas vigentes, especialmente las relativas a Aislamiento Térmico y Acústico según las determinaciones de los Documentos Básicos del CTE – Código Técnico de la Edificación.**

CUBIERTAS

La **cubierta** del edificio se divide entre una cubierta transitable para uso y disfrute exclusivo de algunas de las viviendas de segunda planta y de una cubierta dedicada a instalaciones generales para todo el edificio. Ambas se resuelven mediante **cubierta invertida con aislamiento térmico** y el acabado será mediante **embaldosado cerámico** en el primer caso y de **gravas** en el segundo.



MEMORIA DE CALIDADES

URNANIZACIÓN PORTA D'IRTA

CARPINTERIAS EXTERIORES

Las **carpinterías exteriores** serán de aluminio de 1ª calidad a elegir por la Dirección Facultativa, con **rotura de puente térmico** y un valor de resistencia térmica alto. Perfilería con premarcos de aluminio o de madera, con **doble junta de estanqueidad**. Ensayada en **permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento**. Serán de maniobra oscilobatiente (excepto en ventanas o puertas correderas). En viviendas de planta baja dispondrán de **cierres de seguridad**. Se las dotará de un **sistema de microventilación** y la vidriería estará compuesta por **doble acristalamiento tipo Climalit** con cámara, con vidrios con control solar o con baja emisividad; en función de la orientación. Los distintos espesores y transmitancias serán los requeridos por el CTE – Código Técnico de la Edificación. Las **contraventanas** serán de lamas de aluminio extrusionado y su color será el mismo o similar al de las carpinterías exteriores.

Todas las ventanas darán cumplimiento a la normativa técnica en cuanto a los ensayos de permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento.

TABIQUERIA

La **tabiquería interior** y de distribución de la **vivienda** se realizará con tabiques tipo Pladur o similar, de placas de yeso laminado con aislamiento de lana mineral de (15+48+15) y (15+70+15). Para la **separación entre viviendas** se utilizará también un sistema tipo Pladur o similar formado por 2 placas de yeso a ambas caras con doble estructura autoportante y doble aislamiento de lana mineral, que dispone un sistema antivandálico incorporando una lámina de 0,6 mm de chapa galvanizada haciendo un total de: (15+15+48+15+0,6+48+15+15). La tabiquería que **separa las viviendas de las zonas comunes** se construirá mediante un muro de medio pie de ladrillo cerámico panal con yeso pintado y al que, por el interior de las viviendas, se le trasdosa con un sistema autoportante de yeso laminado y que incorpora aislamiento. Las **particiones de los trasteros** se resolverán con ladrillo cerámico revestido con yeso y pintado a ambas caras. Los **núcleos de escaleras y huecos de ascensores** se resolverán mediante fábrica de ladrillo de medio pie tipo panal más yeso.

CARPINTERIAS INTERIORES

La puerta **principal de acceso a la vivienda** estará blindada con **cerradura de seguridad** y cuatro bisagras, lacada de color blanco al interior. Las **puertas interiores** serán de MDF (medium density fireboard) lacadas en color blanco, lisas y de diseño con herrajes de acero inoxidable o aluminio. Los tapajuntas serán del mismo acabado que las puertas. Las puertas de los **baños secundarios y dormitorio principal** llevarán condena del mismo modelo que las manecillas. En **cocinas y comedor** serán acristaladas para un mejor flujo de luz entre estancias. Los **armarios empotrados** de la vivienda se entregarán **totalmente equipados** en su interior con barra para colgar, estante superior y módulo de cajones. Para una óptima integración de materiales estos armarios irán a juego con las carpinterías interiores. Las puertas se solucionarán con hojas **correderas o abatibles**, según plano.





MEMORIA DE CALIDADES

URBANIZACIÓN PORTA D'IRTA

SOLADOS

Como pavimento general de **la vivienda** se colocará **gres porcelánico rectificado** modelo **URBAN ACERO NATURE** de la firma **Porcelanosa** en todas las estancias de las viviendas. En las zonas de terrazas exteriores este pavimento será el mismo pero **antideslizante de clase 3**. Los **rodapiés** en las estancias de las viviendas serán de DM lacado en color blanco como continuación de la carpintería interior. Las **zonas comunes** interiores y el peldañeado de las escaleras se realizará con **baldosas de gres porcelánico**. Las zonas **pavimentadas del exterior** pertenecientes a la urbanización del complejo residencial se revestirán con **hormigón impreso** o **baldosas de hormigón coloreadas y césped**. Las soleras del **sótano** se ejecutarán **con hormigón fratasado** y señalizadas adecuadamente para uso de aparcamiento. Los trasteros y zonas comunes de paso en garaje también se resolverán con el mismo tipo de pavimento.

REVESTIMIENTOS INTERIORES Y TECHOS

Se aplicarán dos manos de **pintura plástica lisa** de primera calidad en todas las dependencias interiores de **las viviendas**. En los **baños y aseos** las paredes se alicatarán con **piezas de cerámica porcelánica** modelos **RODANO SILVER** combinado con **MOSAICO RODANO SILVER** en un baño y **NEWPORT WHITE NATURE combinado con PARK WHITE** en el otro baño, **todo de la firma Porcelanosa**. En el caso de las **cocinas** se revestirán los frentes de la encimera de trabajo con el mismo material de la propia encimera, dejando el resto de la cocina con pintura plástica.

En las **zonas exteriores** y, en concreto, en el portal, vestíbulos de acceso y escaleras, se aplicará un **mortero maestreado acabado con pintura de exteriores**. En el **garaje** y en los **cuartos trasteros, pintura plástica**. Imprimación antioxidante y acabado con pintura esmalte sintético **sobre elementos metálicos**. Los **techos** interiores serán de yeso laminado y se pintarán en color blanco. Se dotará de **falsos techos desmontables** en lugares donde lo exija la Dirección Facultativa (fundamentalmente por el alojamiento de instalaciones y, concretamente, la máquina interior del aire acondicionado).

MOBILIARIO DE COCINAS

Las cocinas se entregarán **totalmente amuebladas y equipadas**, personalizadas conforme **al modelo Project** de **GAMADECOR** de la firma **Porcelanosa**. Estarán fabricadas con cascos fabricados con tableros de aglomerado de alta resistencia con clasificación E1 y 16 mm de espesor con cantos rechapados con ABS especialmente resistentes a los impactos y a las altas temperaturas. Los frentes de los armarios, puertas y cajones se realizarán a base de tablero de partículas de 19 mm de espesor con recubrimiento de papel melamínico de color homogéneo o imitación madera con textura superficial. Los herrajes serán de la marca Hettich de la gama Arcitech. La encimera, de material porcelánico **X-TONE** de la firma **Porcelanosa**, incluirá un **fregadero encastrado** en acero inoxidable perfectamente integrado en la superficie de la encimera que, además, **revestirá la pared frontal** hasta los armarios Grifería monomando **ARQUITECT** de **NOKEN** de la firma **Porcelanosa**. Los **electrodomésticos**, de primera marca, incluirán: campana en acero inoxidable e integrada en el mobiliario, placa vitrocerámica de 3 zonas, columna para horno eléctrico programable y microondas en acero, lavavajillas, lavadora y frigorífico tipo combi de libre instalación.





MEMORIA DE CALIDADES

URNANIZACIÓN PORTA D'IRTA

APARATOS SANITARIOS Y EQUIPAMIENTO DE BAÑOS

Los **sanitarios**, en color blanco, de **porcelana vitrificada** modelo **ACRO de NOKEN**, inodoros con cisterna con doble descarga. Uno de los baños se dotará de **mueble de baño** modelo **URBAN ROBLE ROOT** con encimera de gel coat y **espejo** a conjunto de **GAMADECOR**, con **grifería** modelo **HOTELS de NOKEN**, cromada con cartuchos cerámicos y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador. Otro de los baños irá provisto de **mueble de baño** modelo **LINE BASIC BLANCO de KRION**, **espejo** a conjunto y **grifería** modelo **HOTELS de NOKEN**, cromada con cartuchos cerámicos y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador.

Los platos de ducha serán de resinas con grifería termostática y se instalarán mamparas fijas o correderas, según sea el caso.

SISTEMA AVANZADO DE RECIRCULACIÓN DEL AIRE EN LAS VIVIENDAS

Instalación de renovación del aire interior de la vivienda mediante **sistema de ventilación individual**.





MEMORIA DE CALIDADES

URBANIZACIÓN PORTA D'IRTA

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica de acuerdo con el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión**. En las **zonas comunes y garajes** la iluminación disfrutará de lámparas de **tipo LED** con doble regulación **automática** mediante detección y programador temporal. Cada **vivienda** tendrá una instalación diseñada para un **grado de electrificación Elevado**. **Puntos de luz conmutados** en dormitorio principal, pasillo y/o estancias donde proceda según normativa vigente. La **terraza principal** presentará una toma de corriente y luminarias murales para una completa iluminación del ambiente exterior. **Instalación de telecomunicaciones** en viviendas según Reglamento vigente (Instalación de tomas de televisión, voz y datos –telefonía- en todos los dormitorios, salones-comedores y cocinas). **Toma de televisión en terraza**. **Videoportero** de instalación con terminal de llamada tanto en portales como en la entrada peatonal al recinto de la urbanización.

CLIMATIZACION Y ACS

Instalación completa de aire acondicionado con **bomba de calor (aire frío y caliente)** a base de conductos para la impulsión por falso techo, difusores de distribución de aire, máquina interior con conexión a desagüe en el falso techo registrable del baño o aseo y máquina exterior en una zona preparada para tal fin en la cubierta del edificio. **Agua caliente sanitaria** mediante la instalación de un **AEROTERMO**. Estos aerotermos permiten la sustitución de la instalación de paneles solares térmicos. A diferencia de los paneles solares que normalmente aportan sobre un 40% de la demanda de ACS, los aerotermos tienen capacidad para aportar el 100% de la demanda. El aerotermino es una bomba de calor aerotérmica para ACS de baja potencia que extrae energía del aire circundante y lo transforma en energía térmica capaz de calentar el agua almacenada en un depósito de acumulación.

Cumplimiento de la normativa técnica sobre el ahorro y la eficiencia energética.



MEMORIA DE CALIDADES

URBANIZACIÓN PORTA D'IRTA

TRASTEROS, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y CUARTOS COMUNES Y DE INSTALACIONES

El edificio cuenta con una **planta de sótano (semisótano)** con ventilación destinada a cuartos de instalaciones, trasteros y amplias plazas de **aparcamiento para los vehículos** de las viviendas. Dispondrá además de zona destinada al **aparcamiento de bicicletas**. Preinstalación de Recarga comunitaria de **Vehículos Eléctricos** en el aparcamiento según RBT. La **puerta de entrada al garaje** será automática, dotada de temporizador y mando a distancia e incluirá detector de seguridad de paso de vehículos y personas mediante célula fotoeléctrica.

Equipamiento según las normas de seguridad vigentes en cada momento e instalación completa de prevención de incendios, incluyendo central eléctrica de detección y detectores individuales de humos en garaje, bocas de incendio equipadas, extintores y puertas cortafuegos

ASCENSORES

Serán de accionamiento eléctrico, con teléfono de asistencia y **botonera táctil con braille**. Cabina amplia para 6 personas con una carga máxima de 450 Kg. Puertas de cabina telescópicas automáticas y **acceso directo a plantas de viviendas desde planta de semisótano** y a ésta mediante llave o código.



MEMORIA DE CALIDADES

URBANIZACIÓN PORTA D'IRTA

ZONAS COMUNES Y DE RECREO

Cerramiento exterior de la urbanización con muro perimetral de piedra propia de la zona y vallado con acabado de diseño a definir por la Dirección Facultativa. Puertas de **acceso peatonales** que dirigen por paseo perimetral hacia los portales de acceso a las viviendas o hacia la zona de recreo. **Accesos a garaje** desde la calle Portell (2 accesos independientes con calles de entrada y salida de vehículos en cada uno de ellos) Espacio comunitario con **zonas ajardinadas**, con césped y arbolado natural. Iluminación e instalación de sistema de riego. La urbanización disfrutará también de **piscina** con zona de playa y **ducha exterior** de refresco, así como de una **pista de pádel** reglamentaria que se ubicará en la Fase II del mismo conjunto residencial. Zonas de **acceso a viviendas** a través de portales comunitarios y escaleras con iluminación y ventilación natural.

En todo caso, se cumplirá la normativa que sea de aplicación y especialmente la relativa al CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN y al CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE). Póliza de Garantía Decenal de Estabilidad según Ley de Ordenación de la Edificación.

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas es el indicado en la memoria de calidades. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico. Todas las marcas aquí reflejadas son susceptibles de ser sustituidas por otras de nivel equivalente.

La presente Memoria de Calidades podría sufrir modificaciones por decisiones técnicas, por exigencias normativas o por resoluciones de la Administración Pública.

TODA LA INFORMACIÓN TÉCNICA REFERIDA A ESTE PROYECTO, PLANOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y FONTANERÍA ASÍ COMO TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO.





Urbanización Porta D'Irta - *“entre el mar y la sierra”*

portamediterranea.com